


Real Property

 PERPUSTAKAAN	<b>MILIK PERPUSTAKAAN</b> <b>UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA</b>
Diterima	21 Mei 07
Inventarisasi	: 142/FH/Hd. 3 Per/2007
Klasifikasi	: Rf P. 346.043 Cg4 K -



0500026466

**LAPORAN PENELITIAN**

**KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK  
MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN P.P.N0.24  
TAHUN 1997 DI KOTA YOGYAKARTA**



**OLEH  
S.W. ENDAH CAHYOWATI, SH, MS**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**2007**

## PENGESAHAN LAPORAN PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pelaksanaan Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP. No. 24 Tahun 1997 Di Kota Yogyakarta
- b. Macam Penelitian : Lapangan
2. Personalia Ketua Penelitian :
  - a. Nama : S.W. Endah Cahyowati, SH, MS
  - b. Jenis Kelamin : Perempuan
  - c. Jabatan Akademik : Lektor Kepala
  - d. Pangkat/Golongan : Pembina/ IV<sup>b</sup>
  - e. Fakultas : Hukum
3. Lokasi Penelitian : Kota Yogyakarta
4. Jangka Waktu Penelitian : Enam (6) bulan
5. Biaya Penelitian : Rp. 2.850.000 (Dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)

Yogyakarta, Mei 2007

Ketua Bagian HAN  
Fakultas Hukum UAJY

Y. Sri Pudjatmoko, SH, M.Hum

Peneliti

S.W. Endah Cahyowati, SH, MS

Mengetahui

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
Ketua LPPM-UAJY  
MAY 2007  
Ir. B. Kristyanto, M. Eng, Ph.D.  
LPPM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
Dekan Fakultas Hukum UAJY  
B. Hestu Cipto Handoyo, SH, M.Hum  
FAKULTAS HUKUM

## KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas berkat dan RahmatNya peneliti dapat menyelesaikan penelitian dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN P.P. NO.24 TAHUN 1997 DI KOTA YOGYAKARTA”**.

Penelitian ini dapat terselesaikan tentunya tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Ketua Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
4. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
5. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
6. Camat Kecamatan Kota Gede; Gedong Tengen; Mantrijeron dan Umbulharjo
7. Lurah Kalurahan Suryodiningratan; Mantrijeron; Muja-muju; Giwangan; Prenggan; Rejowinangun; Sosromenduran; Pringgokusuman.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu persatu.

Peneliti menyadari bahwa laporan hasil penelitian ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi sempurnanya laporan hasil penelitian ini.

Akhirnya peneliti juga berharap semoga laporan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Yogyakarta, Mei 2007

Peneliti

( S.W. Endah Cahyowati, SH, MS )

## ABSTRACT

The research entitled **“Legal Certainty and Legal Protection in the Implementation of Property Right Certificate Delivery on Land Based on Government Regulation No. 24, 1997 in Yogyakarta”** aimed at answering two problems, how was the legal certainty of the right on land in the implementation of property right certificate delivery on land based on Government Regulation No. 24, 1997 in Yogyakarta ? and has the legal certainty of the right on land given legal protection to holders of property right on land? The research carried out is an empirical legal research by using qualitative analytical method and inductive method in drawing conclusions.

Based on the research result, legal certainty on the status of land and its right's object in the implementation of property right certificate delivery on land in Yogyakarta city has been in accordance with Government Regulation No. 24, 1997. therefore it gave legal protection to holders of property right on land.

**Key Words : 1. Legal certainty; 2. Legal protection; 3. Property right certificate on land.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	iv
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR ISI.....	vi

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian.....	5
1. Jenis Penelitian.....	5
2. Sumber Data.....	5
3. Lokasi Penelitian.....	6
4. Responden dan Narasumber.....	7
5. Metode Pengumpulan Data.....	7
6. Metode Analisis Data.....	8

### BAB II : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	9
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	9
2. Subyek Hak Milik Atas Tanah .....	9
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah .....	10
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	15
5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	16
B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	17
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	17

2. Asas Pendaftaran Tanah .....	18
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	19
4. Sistem Pendaftaran Tanah .....	21
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	22
6. Sertipikat Tanah.....	24
C. Kepastian Hukum dalam Pelaksanaan Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah di Kota Yogyakarta. ....	29
D. Perlindungan Hukum dalam Pelaksanaan Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta.....	37
 <b>BAB III : KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	44
B. Saran-saran.....	44
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>46</b>
<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....</b>	<b>48</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. Tujuan tersebut akan terwujud apabila diadakan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1), UUPA yang menentukan :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Maksud dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUUPA tersebut adalah :

1. Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia;
2. Tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah.

Kepastian hukum dalam hal ini meliputi :

- a) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah, disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
  - b) Kepastian mengenai luas, letak dan batas-batas tanah. Kepastian berkenaan dengan luas, letak dan, batas-batas tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.
  - c) Kepastian mengenai status hak atas tanah menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum yang menguasainya. (Bachtiar Effendi; 1993 :20 )
3. Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah, dalam hal ini Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti PP No.10 Tahun 1961.



Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat

(1) UUPA diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa tujuan pendaftaran tanah, adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi pertanahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Mencermati ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 dapat dilihat bahwa tujuan pendaftaran tanah selain memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah juga bertujuan untuk menyediakan informasi pertanahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk bagi pemerintah dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses kegiatan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menentukan bahwa :

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi;

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau disebut dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah surat tanda bukti yang memuat data yuridis dan data fisik obyek yang di daftar, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan

harus diterima sebagai data yang benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.  
( Penjelasan Pasal 32 (1) PP No. 24 Tahun 1997).

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diakhiri dengan pemberian sertifikat sebagai alat perbuktian yang kuat merupakan kewajiban pemerintah berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, tetapi UUPA juga mengatur kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan perolehan, Peralihan, pembebanan dan hapusnya hak tersebut.

Hak milik merupakan salah satu cara macam dari hak – hak atas tanah, yang wajib untuk didaftarkan oleh pemegang haknya apabila diperoleh, terjadi peralihan, pembebanan dan hapusnya hak. Hal itu diatur dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA yang menentukan bahwa :

- 1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahny a peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Jadi, berdasarkan Pasal 23 UUPA hak milik atas tanah wajib didaftarkan baik perolehan hak untuk pertama kali maupun karena adanya peralihan, pembebanan dan hapusnya hak milik atas tanah tersebut.

Terlaksananya pendaftaran hak milik atas tanah tersebut juga sebagai proses yang diakhiri dengan pemberian sertifikat hak milik atas tanah. Salah satu manfaat pemberian sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegang hak adalah untuk keperluan perbuktian penguasaan tanah haknya. Dengan demikian ketentuan Pasal 19 (i) UUPA dan Pasal 3 PP No 24 Tahun 1997 tersebut telah melandasi terwujudnya tujuan utama pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kepastian hukum hak atas tanah dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta ?
2. Apakah kepastian hukum hak atas tanah dalam pemberian sertifikat hak milik atas tanah tersebut telah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta ?

## **C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam melakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis :

- a. Bagaimanakah kepastian hukum atas tanah dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan PP No 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta ?
- b. Apakah kepastian hukum atas tanah dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah tersebut telah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik atas tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 di Kota Yogyakarta ?

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi aparat pelaksana di bidang pertanahan khususnya di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sehingga dapat meningkatkan

pelayanan yang baik dan benar agar kepastian hukum atas tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terwujud.

#### **D. METODE PENELITIAN**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian hukum empiris yakni peneliti hukum yang dilakukan secara langsung kepada responden berdasarkan fakta yang merupakan data primer sebagai data utamanya ( Ronny Haitijo Soemantri; 1988 : 34 )

##### **2. Sumber data**

###### **a. Data primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang obyek yang diteliti melalui penelitian lapangan sebagai data utamanya ( Matri Singarimbun; 1981: 1 )

###### **b. Data sekunder**

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

###### **1. Bahan hukum primer.**

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Undang – Undang Dasar Tahun 1945, Undang – Undang N0. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

###### **2. Bahan hukum sekunder**

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer misalnya Penjelasan Peraturan Perundangan – undangan, dokumen – dokumen resmi, buku – buku/literatur, terutama yang berkaitan dengan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam

pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah, berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997.

### 3. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Yogyakarta, dengan pertimbangan sebagian besar (75 %) pemegang hak milik atas tanah telah melakukan kewajiban daftar hak milik atas tanahnya sehingga telah diberikan sertifikat hak milik atas tanah ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta; 2006;1)

Kota Yogyakarta terdiri dari 14 (empat belas) Kecamatan dan 45 (empat puluh lima) Kalurahan.

Selanjutnya dari 14 Kecamatan tersebut di ambil 4 (empat) Kecamatan sebagai sampel dengan cara purposif sampling dengan pertimbangan bahwa 4 Kecamatan tersebut yang paling banyak pemegang hak milik atas tanah melakukan kewajiban daftar hak milik atas tanahnya dan telah diberikan sertifikat hak milik atas tanah (wawancara Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanggal 6 Desember 2006)

Masing-masing kecamatan selanjutnya diambil 2 (dua) Kalurahan sebagai sampel dengan cara random sampling yaitu semua kalurahan diwilayah masing-masing Kecamatan tersebut mempunyai kesempatan yang sama untuk dijadikan sampel sehingga berjumlah 8 (delapan) Kalurahan. Adapun 4 (empat) Kecamatan dan 8 (delapan) Kalurahan dimaksud adalah :

1. Kecamatan : Mantrijeron
  - a. Kalurahan : Suryo dinigratan
  - b. Kalurahan : Mantrijeron
2. Kecamatan : Umbulharjo
  - a. Kalurahan : Mujamuju
  - b. Kalurahan : Giwangan
3. Kecamatan : Kota gede
  - a. Kalurahan : Prenggan

- b. Kalurahan : Rejowinangun
- 4. Kecamatan : Gedong Tengen
  - a. Kalurahan : Sosromenduran
  - b. Kalurahan : Pringgokusunan

#### 4. Responden dan Narasumber

##### a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah pemegang hak milik atas tanah yang telah melakukan kewajiban daftar hak milik atas tanahnya dan telah diberikan sertifikat hak milik atas tanah sejak tahun 2000. Responden dari 8 (delapan) kalurahan diambil masing-masing kalurahan 10 (sepuluh) responden sebagai sampel dengan cara random sampling sehingga berjumlah 80 responden.

##### b. Narasumber

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta
- 2) Camat di 4 wilayah Kecamatan, Kota Yogyakarta yaitu Kecamatan yang merupakan lokasi penelitian
- 3) Lurah di 8 Kalurahan dari 4 wilayah Kecamatan

#### 5. Metode Pengumpulan Data

##### a. Data primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan dua (2) cara yaitu :

- 1) Kuesoner adalah daftar pertanyaan yang diajukan kepada responden yaitu pemegang hak milik atas tanah yang telah memperoleh sertifikat hak milik atas tanah sejak tahun 2000.
- 2) Wawancara yaitu bentuk komunikasi antara satu pihak dengan lain pihak yang ingin memperoleh informasi dengan mengajukan pertanyaan – pertanyaan untuk memperoleh jawaban berdasarkan pedoman wawancara.

## **BAB II**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.**

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa:

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Pengertian hak milik dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA terkandung sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya.

Sifat-sifat hak milik adalah sebagai berikut :

- a. Turun-temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia. Sifat turun-temurun dari hak milik juga menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas.
- b. Terkuat menunjukkan :
  - 1) hak milik merupakan induk bagi hak atas tanah lainnya
  - 2) hak milik dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha karena hak guna usaha status tanahnya adalah tanah negara.
- c. Terpenuh artinya wewenang yang diberikan kepada pemegang hak milik atas tanah lebih luas dalam hal penggunaan tanahnya, sehingga pemegang hak milik atas tanah dapat mempergunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun non pertanian dengan memperhatikan kepentingan masyarakat luas.

##### **2. Subyek Hak Milik**

Subyek hak milik ditentukan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang menentukan bahwa:

Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Pada prinsipnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga Indonesia tunggal saja, tetapi dalam PP No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah diatur badan-badan hukum yang dapat menjadi subyek hak milik atas tanah yaitu :

- a. Bank bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya di sebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa pada prinsipnya hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada perorangan warga negara Indonesia tunggal.

### **3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.**

Terjadinya hak milik atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 22 UUPA, yang menentukan bahwa :

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
  - b. Ketentuan undang-undang

Jadi hak milik atas tanah dalam Pasal 22 UUPA dapat terjadi karena :

#### **a. Ketentuan Hukum Adat**

Terjadinya hak milik menurut ketentuan hukum adat akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah, tetapi selama peraturan yang dimaksud belum terbentuk maka yang berlaku adalah aturan-aturan hukum adat dengan pembatasan sebagaimana disebutkan dalam



ketentuan Pasal 5 UUPA bahwa tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Peraturan Perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan tanah, yang merupakan bagian dari tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan tanah dilakukan dengan izin dari kepala suku dan dengan dibuka dan ditanaminya tanah tersebut maka terciptalah hak pakai, hak pakai lama kelamaan akan tumbuh menjadi hak milik apabila tanah tersebut dikerjakan dan ditanami secara terus-menerus dalam waktu lama. Oleh karena itu peningkatan hak pakai menjadi hak milik memerlukan waktu yang lama dan memerlukan penegasan dari pemerintah. (Efendi Perangin; 1984; 224).

Cara lain untuk memperoleh hak milik menurut hukum adat, yaitu dengan terjadinya apa yang disebut *aanslibbing* yang dapat diartikan sebagai suatu pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut yang ditandai dengan munculnya lidah-lidah tanah. Menurut hukum adat tanah yang terjadi karena proses tersebut, dianggap menjadi hak orang yang memiliki tanah berbatasan dengan lidah tanah tersebut, karena proses pertumbuhan sedikit banyak karena usahanya juga. Hal ini juga memerlukan pengakuan dan penegasan dari pemerintah (Efendi Paragin; 1984; 242).

#### **b. Ketentuan Undang-Undang**

Hak milik atas tanah karena adanya konversi hak milik atas tanah sebelum berlakunya UUPA, sebagaimana diatur dalam Pasal I ayat (1), Pasal II ayat (1) dan Pasal VII ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA.

Pasal 1 ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA menentukan bahwa :

Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21

Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA menentukan bahwa :

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbenzitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Selanjutnya Pasal VII, menentukan bahwa :

Hak gogolan, pakulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 21.

Berdasarkan peraturan di atas maka beberapa hak atas tanah yang ada pada mulai berlakunya UUPA yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA, sejak berlakunya UUPA hak-hak yang dimaksud dikonversi menjadi hak milik kecuali jika yang mempunyai hak tersebut tidak memenuhi syarat-syarat untuk mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA.

#### **c. Penetapan Pemerintah.**

Hak milik atas tanah karena penetapan pemerintah terjadi karena adanya permohonan secara tertulis kepada pihak yang berwenang menurut PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara jo PMNA/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Para pejabat yang berwenang dalam pemberian hak milik atas tanah, yaitu :

1) Kepala Kantor Pertanahan.

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan ditentukan Pasal 3 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999, yang menentukan bahwa:

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai :

1. Pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih 2 HA (dua hektar);
2. Pemberian Hak Milik Atas Tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha;
3. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka program :
  - a. transmigrasi;
  - b. redistribusi tanah;
  - c. konsolidasi tanah;
  - d. pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis.

2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, menurut Pasal 7 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999, ditentukan bahwa:

Kepala kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memberi keputusan mengenai:

1. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 HA (dua hektar);
2. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 M<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), kecuali yang kewenangan pemberiannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

3) Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kewenangan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, ditentukan dalam Pasal 13 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1999, yang menentukan bahwa :

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Ketentuan mengenai tata cara permohonan pemberian hak milik atas tanah diatur dalam PMNA/Kepala BPN no. 9 tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Pasal 9 PMNA/Kepala BPN No. 9 tahun 1999, menentukan bahwa :

- (1) Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :
  1. Keterangan mengenai permohonan :
    - a. apabila perorangan : nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
    - b. apabila badan hukum : nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  2. Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik :
    - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
    - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika surat ukur dan gambar situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
    - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
    - d. Rencana penggunaan tanah;
    - e. Status tanahnya (tanah hak/tanah Negara)
  3. Lain-lain :
    - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
    - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 PMNA/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 ditujukan kepada Menteri Negara agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima dan meneliti permohonan dan apabila permohonan tersebut diterima maka akan diterbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohon dan kepada penerima keputusan pemberian hak milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkannya di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang diperolehnya.

#### **4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang menentukan bahwa :

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) maka hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain yang menyebabkan hak milik atas tanah tersebut berpindah dari seseorang kepada orang lain, peralihan hak milik atas tanah terjadi karena adanya peristiwa hukum maupun perbuatan hukum.

##### **a. Peristiwa Hukum.**

Beralihnya hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi jika pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia dan dengan meninggalnya pemegang hak milik atas tanah, secara otomatis hak milik atas tanah tersebut beralih kepada ahli warisnya. Peristiwa hukum yang demikian disebut pewarisan.

##### **b. Perbuatan Hukum**

Beralihnya hak milik atas tanah karena perbuatan hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah melakukan perbuatan hukum tertentu seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah dengan maksud agar pihak lain dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut. Peralihan hak

milik atas tanah karena perbuatan hukum selanjutnya diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997, jual beli merupakan salah satu sebab beralihnya hak milik atas tanah karena adanya perbuatan hukum dan peralihan tersebut hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT sehingga diperoleh akta jual beli tanah hak dari PPAT dan kemudian peralihan hak milik karena jual beli itu didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan dilampirkannya akta jual beli tanah hak dari PPAT tersebut.

Peranan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli sangat penting, karena peralihan tersebut hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, menurut PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **5. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah**

Pendaftaran hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 23 UUIPA yang menentukan :

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hal-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta adanya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal ini ditujukan kepada para pemegang hak untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya agar memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran

hak milik atas tanah merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dengan diberikan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak tersebut, peralihannya ataupun pembebanannya dengan hak-hak lain. Tanda bukti hak tersebut adalah sertipikat hak milik atas tanah.

Pendaftaran hak milik atas tanah merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, karena kegiatan pendaftaran tanah ini hanya dilakukan terhadap objek tanah yang belum pernah didaftarkan sama sekali baik berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 24 Tahun 1997.

## **B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah.**

Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA adalah rangkaian kegiatan yang meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengertian pendaftaran tanah juga terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan ketentuan tersebut pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang menunjuk pada adanya berbagai kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur. Kegiatan

pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak-hak tersebut, penyajian dan pemeliharaan data fisik maupun data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya.

## **2. Asas Pendaftaran Tanah.**

Menurut ketentuan Pasal 2 PP No. 24 tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan beberapa asas yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan asas terbuka.

### **a. Asas sederhana**

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah Kantor Pertanahan dapat dengan mudah di pahami oleh masyarakat yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

### **b. Rasa aman**

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah di laksanakan secara teliti dan cermat. Oleh karena itu hasilnya di harapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

### **c. Asas terjangkau**

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

### **d. Asas mutakhir**

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai



dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. (Irawan Soerjono; 2002; 105)

e. Asas terbuka

Asas terbuka dimaksudkan bahwa data-data tersebut terbuka untuk umum artinya bahwa setiap orang dapat melihat dan mengetahuinya di Kantor Pertanahan setempat. Sesuai dengan salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum dibidang pertanahan.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, ditentukan sebagai berikut :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA, tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah, disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.
- c. Kepastian mengenai status hak atas tanah menjadi landasan hubungan-hubungan hukum antara tanah dengan orang/badan hukum. (Bachtiar Effendi; 1993; 20)

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 terdapat tiga tujuan diadakan pendaftaran tanah, yang ditentukan sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan

- hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 a PP No. 24 tahun 1997 merupakan tujuan pendaftaran tanah yang disebutkan pada Pasal 19 ayat (1) UUPA. Di samping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terselenggaranya informasi mengenai bidang-bidang tanah, sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Selain itu informasi pertanahan sangat diperlukan dalam proses perencanaan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat, karena informasi dapat berkaitan langsung dengan proses pembuatan keputusan dalam rangka kegiatan pembangunan. Data fisik dan data yuridis termasuk untuk satuan rumah susun merupakan informasi yang bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat memberikan informasi apa saja yang diperlukan atas bidang tanah dan bangunan yang ada. Dengan demikian penyediaan suatu informasi pertanahan yang tertata dengan baik untuk dapat melayani masyarakat merupakan suatu alasan mengapa bersifat tertib administrasi pertanahan. Data pendaftaran tanah tersebut bersifat publicrechtelijk atau terbuka artinya setiap orang atau badan hukum dapat meminta informasi secara lisan maupun tertulis.

#### **4. Sistem Pendaftaran Tanah.**

##### **a. Sistem negatif.**

Menurut sistem negatif segala yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Dengan kata lain data dalam buku tanah dan sarat ukur dapat saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dia adalah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (Bachtiar Effendi; 1993; 48)

##### **b. Sistem positif**

Sistem positif memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah, dan surat ukur kendatipun ternyata bahwa pemegang sertifikat tanah bukan pemilik sejati dan oleh karena itu pihak ketiga yang berkaitan baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut, akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertifikat adalah tidak benar.

Sistem yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, dapat dilihat pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUP, yang menentukan bahwa :

Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan Ketentuan di atas maka sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara Indonesia adalah sistem negatif bertendensi positif, artinya sistem yang digunakan bukan sistem negatif murni, karena dengan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak dan pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, harus berusaha agar sedapat mungkin menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah, dan selama tidak dibuktikan sebaliknya maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran tanah,

harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum maupun berperkara di pengadilan. (Boedi Harsono; 1994; 315)

## **5. Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 2 kegiatan yaitu kegiatan untuk permulaan atau pertama kali dan kegiatan pemeliharaan.

Yang dimaksud dengan kegiatan permulaan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi kegiatan-kegiatan mengenai pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta pendaftaran haknya untuk pertama kali. Sedangkan yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan meliputi perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, baik yang mengenai tanahnya (terjadi pemisahan/penggabungan), haknya maupun pihak yang menguasainya.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik dengan melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi :
  1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
  2. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah
  3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
  4. Pembuatan daftar tanah
  5. Pembuatan surat ukur
- b. Pembuktian hak dan pembukuan yang meliputi :
  1. Pembuktian hak baru
  2. Pembuktian hak lama
  3. Pembukuan letak
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematik yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah/ bagian wilayah suatu desa/kalurahan (Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997).

Prosedur pelaksanaan kegiatan tersebut melalui adjudikasi yang diatur lebih lanjut dalam PMNA/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Terlaksananya kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali tersebut sebagai suatu proses yang diakhiri dengan pemberian sertifikat tanah. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran adalah suatu kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data pendaftaran dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan oleh sebab itu pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 (2) PP No. 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak yang meliputi :
  1. Pemindahan hak
  2. Pemindahan hak dengan lelang
  3. Peralihan hak karena pewarisan
  4. Peralihan hak karena penggabungan/peleburan perseroan atau koperasi
  5. Pembebanan hak
  6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya yang meliputi :
  1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
  2. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah

3. Pembagian hak bersama
4. Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
5. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
7. perubahan acara

Sehubungan dengan hal tersebut peralihan hak atas tanah khususnya karena adanya pembuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, dsb harus dituangkan akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran peralihan hak tersebut akta yang dimaksud akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta jual beli, akta tukar menukar dan akta hibah (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997).

Peran PPAT dalam tindakan hukum atas tanah tersebut sangat penting karena PPAT wajib untuk menyampaikan akta tersebut berikut dokumen lainnya yang diperlukan sebagai syarat mutlak untuk keperluan proses pendaftaran peralihan hak ke kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatangani akta tersebut. Kegiatan selanjutnya diakhiri dengan pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

## **6. Sertipikat Tanah**

### **1. Pengertian sertipikat**

Pengertian sertipikat berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah :

“Surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Maksud ketentuan diatas adalah bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah tentu data

fisik maupun data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Sehubungan dengan ketentuan di atas, Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat merupakan tanda bukti penguasaan tanah, yang merupakan suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Sertipikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan-peralihan hak berikutnya. (Irawan Soerodjo, 2002, 201)

Hal ini selanjutnya diatur dalam Pasal 32 ayat (1). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa:

“Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Maksud dari ketentuan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat adalah bahwa dalam hal pihak lawan hukum tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sertifikat harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna artinya tidak perlu didukung oleh alat bukti lainnya, dan dengan pengecualian pihak yang melawan alat bukti sertifikat memiliki alat bukti sebaliknya yang juga otentik.

## 2. Isi sertipikat

Sertipikat tanah berisi 2 (dua) bagian utama yakni buku tanah dan surat ukur yang dijadikan satu buku dan disampul (sampul luar berwarna hijau, ukuran kuarto) menjadi sebuah dokumen dan diberi judul SERTIPIKAT (Herman Hermit, 2004, 32)

Di dalam Pasal 1 butir 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa:

“Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.”

Buku tanah merupakan dokumen yang menegaskan data keabsahan penguasaan/kepemilikan hak si pemegang sertipikat dan data keabsahan obyektif bidang tanah yang dikuasai /dimiliki si pemegang sertipikat.

Selanjutnya Pasal 1 butir 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

“Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis satu bidang tanah dalam bentuk dan uraian.”

Surat ukur pada sertipikat hak atas tanah merupakan hasil salinan dari peta pendaftaran tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah secara sistematis) atau dari hasil pengukuran bidang tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah secara sporadis).

## 3. Kekuatan pembuktian sertipikat

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.



Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur :

- a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

(Irawan Soerodjo, 2002,201)

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertifikat juga berfungsi sebagai bukti yang kuat yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. (Irawan Soerodjo, 2002, 178)

Kepastian hukum adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah, dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Sebagai konsekuensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah seseorang atau suatu masyarakat hukum adat, maka Negara wajib memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan pihak lain. Sampai saat ini baru kurang dari 20 persen bidang tanah yang terdaftar, seyogianya tetap dipertahankan

asas bahwa ketiadaan alat bukti tak tertulis tidak menjadi penghalang bagi seseorang yang mempunyai alas hak yang sah untuk membuktikan hak atas tanahnya melalui tata cara pengakuan hak berdasarkan penguasaan secara *de facto* selama jangka waktu tertentu diperkuat dengan kesaksian masyarakat serta lembaga yang berwenang. (Maria.S.W. Sumarjono, 1997,178)

Kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.

Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bawa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekwen dan konsisten. (Irwan Soerodjo, 2002, 179)

Selain memberikan kepastian hukum, Negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila terjadi sengketa perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Apabila tanah yang disengketakan adalah tanah yang sengaja diterlantarkan oleh pemegang hak milik tersebut.

Perlindungan hukum adalah perbuatan atau (hal) melindungi subyek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, subyek hukum dapat berarti segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban. (Sudikno Mertokusumo, 1999, 67) Dalam hal ini khususnya pemegang hak milik atas tanah.

#### 4. Manfaat Sertipikat Tanah

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak yang kuat atau disebut sertipikat hak atas tanah manfaatnya dapat dipetik oleh tiga (3) pihak yaitu :

- a. Pemegang hak atas tanah yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya.
- b. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditor untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukumnya.
- c. Bagi pemerintah dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahannya (Maria Sumardjono; 1997;1)

**C. Kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberian sertipikat hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta**

Kepastian hukum berarti hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit.

Maksudnya, bahwa pihak-pihak pencari keadilan (*Yustisiabelen*) ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara.

Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum, maksudnya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim (Irawan Soerodjo;2003:178).

Apabila dilihat dari sisi lembaga peradilan, kepastian hukum tidak lain dari apa yang dapat dan / atau boleh diperbuat oleh seseorang atau sejauh mana seseorang itu dapat bertindak tanpa mendapat hukuman atau akibat dari perbuatan yang dikehendak seseorang tidak dapat dibatalkan oleh hakim.

Berkaitan dengan hal tersebut, tiadanya jaminan kepastian hukum karena adanya konflik yang timbul sebagai akibat dari dis sinkronisasi secara vertikal maupun horizontal dalam peraturan perundang-undangan khususnya di bidang pertanahan dapat dijadikan landasan bagi subjek hukum untuk memperoleh perlindungan hukum bagi kepemilikan hak atas tanahnya. Atau bagaimana pihak-pihak yang berkepentingan dapat mempertahankan haknya.

Berdasarkan kepemilikannya tersebut ia dapat bertindak dengan tanpa mendapat hukuman atau hakim tidak dapat membatalkan perbuatan yang dilakukannya tersebut.

Dalam suatu peraturan perundang-undangan harus mencakup 3 (tiga) asas yaitu asas keadilan, asas kepastian hukum dan asas kemanfaatan. Pemenuhan asas keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan dipenuhinya syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.

Disamping itu kepastian hukum akan tercapai apabila peraturan yang diterbitkan memenuhi persyaratan formal berkenaan dengan bentuk pengaturan sesuai data urutan peraturan perundang-undangan. Secara substansial materi yang diatur tidak tumpang tindih atau bahkan bertentangan dengan peraturan lain yang relevan yang lebih tinggi tingkatannya (sinkron secara vertikal) ataupun bertentangan dengan peraturan lain yang sejajar tingkatannya (sinkron secara horizontal).

Dengan demikian kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat (Subikno Mertokusumo; ;134).

Sehubungan dengan hal tersebut kepastian hukum dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian sertifikat hak atas tanah atau surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat di atur dalam UU NO.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan

Pemerintah N0.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya PMNA / KBPN N0.3 tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA jo Pasal (3) PP N0.24 / 1997, kepastian hukum hak atas tanah merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftan tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang diakhiri dengan pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atau disebut dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat tersebut memuat data yuridis dan data fisik objek hak yang didaftar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan harus diterima sebagai data yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP N0.24 tahun 1997).

Kepastian hukum hak atas tanah dimaksud adalah kepastian hukum yang meliputi:

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai status bidang tanah hak yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum yang menguasainya. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah dan status bidang tanah hak disebut dengan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah.
3. Kepastian hukum mengenai objek hak atas tanah yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah disebut dengan data fisik yang tercantum dalam surat ukur.

Selanjutnya bagaimana kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan PP N0.24 tahun 1997 di Kota Yogyakarta. Kepastian hukum dalam pelaksanaan pemberian seretifikat hak milik atas tanah di kota Yogyakarta meliputi :

- a. Kepastian hukum mengenai subjek hukumnya adalah pemegang hak milik atas tanah yang telah melakukan kewajiban daftar hak milik atas tanah sehingga diberikan sertipikat hak milik atas tanah. Pemegang hak milik atas tanah dimaksud adalah pemegang hak milik atas tanah yang telah diberikan sertipikat hak milik atas tanah pada tahun 2000 dengan pertimbangan untuk mengetahui dan menganalisis apakah kepastian hukum data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertipikat hak milik atas tanah dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat hak milik atas tanah (Tahun 2000-2005) berdasarkan PP N0.24 tahun 1997 di Kota Yogyakarta telah sesuai dengan data yang sebenarnya sehingga memberikan perlindungan bagi pemegang hak milik atas tanah. Pemegang hak milik atas tanah yang merupakan sampel dalam penelitian ini berjumlah 80 responden yang ada di 4 (empat) wilayah kecamatan dan 3 (delapan) kalurahan yaitu Kecamatan Mantrijeron (Kalurahan Suryodiningratan dan Mantrijeron) ; Kecamatan Umbulharjo (Kalurahan Mujamuju dan Giwangan) ; Kecamatan Kotagede (Kalurahan Prenggan dan Rejowinangun) dan Kecamatan Gedong Tengen (Kalurahan Sosromenduran dan Pringgokusuman). Sehubungan dengan hal tersebut hak-hak subjek hukum atas bidang tanah hak milik khususnya dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP N0.24 tahun 1997 ditentukan dengan jelas bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Penerbitan sertipikat hak milik atas tanah melalui proses yang panjang telah memberikan kesempatan yang cukup kepada pemegang hak milik atas tanah untuk memperbaharui data yuridis maupun data fisik selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

- b. Kepastian hukum mengenai status bidang tanahnya adalah status bidang tanah hak milik yang telah di daftarkan oleh pemegang hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

Status bidang tanah hak dikhususkan hak milik atas tanah dengan pertimbangan:

*Pertama*, bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang memiliki 3 (tiga) sifat yang tidak dimiliki oleh hak atas tanah lainnya. Ketiga sifat hak milik tersebut adalah turun temurun, terkuat dan terpenuhi (Pasal 20 ayat 1 UUPA).

Maksud turun temurun bahwa hak milik atas tanah itu tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak milik atas tanah tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemegang hak milik tanah telah meninggal dunia. Hal ini berarti jangka waktu hak milik atas tersebut tidak terbatas.

Maksud terkuat, bahwa hak milik atas tanah itu merupakan induk dari hak atas lainnya dan dapat dibebani hak atas tanah lainnya seperti hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa kecuali hak guna usaha.

Disamping itu hak milik dapat dibebani hak tanggungan dan wajib didaftarkan.

Maksud terpenuhi, bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang memberikan wewenang yang luas kepada pemegang hak milik dalam hal menggunakan tanahnya, seperti penggunaan tanah hak milik dapat untuk ditanami tanaman, didirikan bangunan dan sebagainya, meskipun dalam batas mengingat fungsi sosial hak atas tanah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah (termasuk hak milik) mempunyai fungsi sosial.

Maksudnya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan oleh hukum apabila penggunaan tanah yang dikuasai hanya untuk kepentingan pribadinya tetapi wajib memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Hal ini tidak berarti bahwa

kepentingan perorangan diabaikan melainkan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat luas harus seimbang.

*Kedua*, bahwa warga masyarakat Kota Yogyakarta sebagian besar (70%) menguasai tanah hak dengan status hak milik. Hak milik atas tanah yang dikuasai tersebut berasal dari adanya peralihan hak baik peralihan hak karena peristiwa hukum (warisan) maupun karena perbuatan hukum (jual beli dan hibah).

Hal ini dapat dilihat dalam tabel 1

Tabel 1

Asal mula penguasaan tanah hak milik

N0	Keterangan (Peralihan hak)	Jumlah	%
1.	Peristiwa hukum (warisan)	42	52,50 %
2.	Perbuatan hukum (jual beli)	29	36,25 %
3.	Perbuatan hukum (hibah)	9	11,25 %
	Jumlah	80	100 %

Sumber : Data Primer 2006

Berdasarkan tabel tersebut, bahwa di Kota Yogyakarta asal mula penguasaan tanah hak milik sebagian besar berasal dari peralihan hak karena peristiwa hukum atau karena warisan ( 42 = 52,50 % ).

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah berdasarkan Pasal 23 (1) UUPA jo Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, maka ahli waris yang melanjutkan sebagai pemegang hak milik atas tanah telah mempunyai kewajiban mendaftarkan peralihan hak karena peristiwa hukum (warisan) di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta.

Terlaksananya pendaftaran peralihan hak milik tersebut sebagai suatu proses yang diakhiri dengan pemberian sertipikat hak milik atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

- c. Kepastian hukum mengenai objek hak atas tanah adalah meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.

Luas tanah dari pemegang hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta dapat dilihat dalam tabel 2.



Tabel 2

Luas tanah pemegang hak milik

N0	luas	Jumlah	Presentase
1.	< 100 m <sup>2</sup>	7	8,75 %
2.	100 – 200 m <sup>2</sup>	19	23,75 %
3.	210 - 300 m <sup>2</sup>	28	35 %
4.	301 - 400 m <sup>2</sup>	12	15 %
5.	401 - 500 m <sup>2</sup>	8	10 %
6.	> 501 m <sup>2</sup>	6	7,5 %
	jumlah	80	100 %

Sumber : Data Primer 2006

Berdasarkan tabel tersebut luas tanah hak milik yang dikuasai oleh pemegang hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta paling banyak dengan luas antara 201 – 300 m<sup>2</sup> ( 35 %). Dengan luas tanah tersebut ternyata telah mewujudkan kepastian hukum objek hak atas tanah karena dengan pendaftaran peralihan hak tersebut luas tanah yang tercantum dalam surat ukur sesuai dengan kenyataan yang ada.

Selanjutnya mengenai letak tanah yang dikuasai oleh pemegang hak milik atas tanah adalah di 8 (delapan) Kelurahan yang terletak di 4 (empat) wilayah Kecamatan yang menjadi lokasi penelitian.

Sedangkan batas-batas tanahnya telah ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam hal ini Pejabat dari Seksi Pengukuran dan Pemetaan Tanah berdasarkan kesepakatan pemegang hak yang berbatasan.

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik dengan dilakukannya pendataan batas agar bentuk/bidang – bidang tanah tersebut tertata dengan baik (wawancara dengan KASI Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta ).

Batas suatu bidang tanah hak merupakan batas-batas dalam bidang tanah hak

Hal ini berarti bahwa pengukuran dan pemetaan batas-batas bidang tanah hak disuatu kalurahan akan sekaligus merupakan pola pengukuran dan

pemetaan batas-batas tanah negara didaftarkan dalam daftar tanah dari kalurahan tersebut.

Dengan demikian daftar-daftar tanah yang diadakan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah akan memberikan gambaran yang lengkap dari bidang tanah yang terletak di kalurahan tersebut yang merupakan sumber data sehingga dapat mewujudkan adanya kepastian hukum mengenai objek hak atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan adanya kepastian hukum mengenai data yuridis dan data fisik yang tercantum di dalam sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat maka manfaatnya dapat dipetik oleh 3 (tiga) pihak:

1. Pemegang hak milik atas tanah yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya .
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli, calon kreditor untuk memperoleh keterangan tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya.
3. Pihak pemerintah dalam rangka mendukung kebijaksanaan pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan.

Oleh karena itu dengan semakin pentingnya peran tanah dalam kegiatan pembangunan maka akan semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Secara normatif kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya secara empiris keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya ( S.W Sumardjono; 1997; 1 ).

Hal ini berarti bahwa kepastian hukum berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul apabila negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.

Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.

Oleh karena itu kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Selain memberikan kepastian hukum, negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila terjadi sengketa perebutan penguasaan atas tanah hak milik.

#### **D. Perlindungan hukum dalam pelaksanaan pemberian sertipikat hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta**

Perlindungan hukum adalah perbuatan atau hal yang melindungi subjek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Maksudnya bahwa perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam rangka pemenuhan kepentingannya. Oleh karena fungsi hukum sebagai perlindungan bagi kepentingan manusia dan agar manusia terlindungi maka hukum harus dilaksanakan (Sudikno Mertokusumo; 1999;22).

Hal ini berarti, bahwa masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah sangat memerlukan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingannya mengenai hak atas tanah yang dikuasainya.

Wujud dari perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah adalah penghormatan terhadap hak atas tanah itu sendiri baik yang dipunyai perorangan maupun badan hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut perlindungan hukum dalam pelaksanaan pemberian sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 5 tahun 1960 jo Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, bahwa kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah merupakan salah satu tujuan pendaftaran tanah; maka untuk mewujudkan tujuan tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah oleh

pemerintah. Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan pemberian sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hal ini berarti bahwa dengan pemberian sertifikat hak atas tanah yang memuat data fisik dan data yuridis akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) dengan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tersebut, apakah dengan adanya kepastian hukum mengenai data fisik dan data yuridis telah memberikan perlindungan hukum dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta.

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa dari 80 responden (di 8 Kelurahan dari 4 Kecamatan di Kota Yogyakarta) sebagai pemegang hak milik atas tanah yang melakukan kewajiban daftar haknya dan sebagai kegiatan proses akhir diberikan sertifikat, pada prinsipnya data fisik dan data yuridis telah sesuai ( $67 = 83,75\%$ ) dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah dari sertifikat yang bersangkutan.

Meskipun demikian dalam pelaksanaannya masih ada ( $13 = 16,25\%$ ) yang mengajukan keberatan/gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis di dalam sertifikat hak milik atas tanah yang telah diberikan pemegang hak milik sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2005 (selama jangka waktu 5 tahun).

Hal ini dapat dilihat dalam tabel 3.

Tabel 3

Jangka waktu dan jumlah pengajuan keberatan/ gugatan  
kepada pemegang hak milik atas tanah

No	Jangka waktu (tahun)	Jumlah	Prosentase
1	1 -2	4	30,77 %
2	> 2 - 3	1	7,69 %
3	> 3 - 4	5	38,47 %
4	> 4 - 5	3	23,07 %
Jumlah		13	100 %

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, Tahun 2006

Berdasarkan tabel tersebut, bahwa jangka waktu dan jumlah pengajuan keberatan / gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis selama 5 tahun sejak diterimanya sertipikat hak milik atas tanah oleh pemegang hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta ternyata dengan jangka waktu 3 sampai 4 tahun yang paling banyak mengajukan keberatan / gugatan tersebut dengan jumlah 5 orang.

Hal ini terjadi di Kalurahan Rejowinangun di Kecamatan Kotagede, Kalurahan Suryodiningratan di Kecamatan Mantrijeron dan Kalurahan Pringgokusuman di Kecamatan Gedong Tengen.

Dengan jangka waktu dan jumlah pengajuan keberatan /gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis tersebut ternyata dengan jenis pokok gugatan yang berbeda.

Hal ini dapat dilihat dalam tabel 4.

Tabel 4

Jenis pokok keberatan / gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis

No	Jenis pokok gugatan	Jumlah	Prosentase(%)
1.	Peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum (warisan)	6	46,15%
2.	Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli dan hibah)	4	30,77%
3.	Hutang piutang	1	7,69%
4.	Penurunan status hak milik menjadi hak guna bangunan	2	15,39%
Jumlah		13	100%

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Tahun 2006

Berdasarkan tabel tersebut, bahwa sejak pemberian sertipikat hak milik atas tanah (tahun 2000 sampai dengan 2005) kepada pemegang hak milik ternyata jenis pokok keberatan / gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta paling banyak adalah gugatan tentang pembatalan sertipikat adanya peralihan hak karena peristiwa hukum (warisan) dengan jumlah 6 orang.

Adapun gugatan pokok tersebut adalah berkaitan dengan data yuridis mengenai ahli waris yang dianggap tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum dalam peralihan hak tersebut (jumlah 4 orang). Disamping itu juga berkaitan dengan data fisik mengenai luas tanah yang menjadi obyek peralihan hak tersebut berkaitan dengan penetapan luas batas tanah, oleh pemegang hak atas tanah yang berkaitan (jumlah 2 orang)

Gugatan tersebut dalam perkembangan perkara ternyata 5 (lima) jenis gugatan ditolak karena ternyata pihak penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya atas kebenaran data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut sehingga telah diputus dengan ditolak gugatannya oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta. Sedangkan 1 (satu) jenis gugatan terhadap data fisik dalam perkembangan perkara tersebut masih dalam proses banding.

Gugatan pokok mengenai peralihan hak karena perbuatan hukum dalam jual beli tanah hak milik berkaitan dengan pembatalan akta jual beli karena pihak pembeli wanprestasi adanya kekurangan pembayaran harga tanah (3 orang).

Gugatan tersebut dalam perkembangannya ternyata secara keseluruhan ditolak karena selain tidak diperjanjikan hal tersebut termasuk ketentuan perjanjian utang piutang, sehingga telah diputus dengan ditolak gugatannya oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Sedangkan gugatan pokok mengenai hibah berkaitan dengan gugatan mengenai data yuridisnya yaitu penerima hibah dianggap tidak memenuhi syarat sebagai subyek hukum. Gugatan tersebut dalam perkembangannya juga ditolak karena penggugat tidak dapat membuktikan sebaliknya atas kebenaran data yuridis yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut sehingga telah diputus dengan ditolak gugatannya oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta meskipun dalam perkembangannya penggugat dalam proses banding.

Selanjutnya gugatan pokok mengenai penurunan status hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan berkaitan dengan data yuridis mengenai

subyek hukum (WNI keturunan) yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek hukum hak milik atas tanah di DIY khususnya Kota Yogyakarta.

Gugatan tersebut dalam perkembangannya, gugatan penggugat telah dikabulkan karena telah terbukti tidak memenuhi syarat sebagai subyek hukum hak milik berdasarkan Instruksi Gubernur Kepala Daerah DIY No. 898 /1975, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut untuk WNI keturunan di DIY belum dapat diberikan hak milik atas tanah tetapi dapat diberikan hak guna bangunan sehingga telah terjadi penurunan status hak milik menjadi hak guna bangunan. Meskipun dalam perkembangannya perkara tersebut dalam proses banding.

Hal ini berarti bahwa dari 13 (tiga belas) jenis gugatan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah ternyata ada 9 (sembilan) jenis gugatan terhadap data fisik dan data yuridis yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (gugatan ditolak) dan masih ada 4 (empat) jenis gugatan yang dapat dibuktikan sebaliknya (gugatan diterima) oleh Hakim di tingkat Pengadilan Negeri Yogyakarta meskipun dalam perkembangannya perkara tersebut masih dalam proses banding.

Adapun 4 (empat) jenis gugatan tersebut adalah 1 (satu) jenis gugatan terhadap data fisik dalam pelaksanaan peralihan hak karena peristiwa hukum (warisan) dan 3 (tiga) jenis gugatan terhadap data yuridis khususnya tentang subjek hukumnya yaitu 1 (satu) jenis gugatan dalam pelaksanaan peralihan hak karena perbuatan hukum (hibah) dan 2 (dua) jenis gugatan dalam pelaksanaan penurunan status hak milik menjadi hak guna bangunan.

Dengan demikian dari 80 (delapan puluh) responden sebagai pemegang hak milik atas tanah yang telah diberikan sertifikat sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2005 (selama jangka waktu 5 tahun) di Kota Yogyakarta ternyata kepastian hukum mengenai data fisik dan data yuridis telah sesuai (  $76 = 95 \%$  ) dengan data yang ada di dalam Surat Ukur dan Buku Tanah dari sertifikat yang bersangkutan. Meskipun dalam perkembangannya perkara tersebut masih ada (  $4 = 5 \%$  ) dalam proses banding.

Sehubungan dengan data tersebut, maka sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan karena data tersebut diambil dari surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Data tersebut diperoleh melalui prosedur yang sejauh mungkin mengusahakan diperoleh data yang benar, maka dalam Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Penjelasan tersebut berarti memberikan tafsiran mengenai arti dan persyaratan yang harus dipenuhi sertifikat untuk dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam sistem publikasi negatif yang digunakan dalam Pasal 19 UUPA yang melandasi terwujudnya tujuan utama pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Oleh karena data yang disajikan di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka pihak yang akan menggunakan suatu sertifikat sebagai dasar melakukan perbuatan hukum dapat mencocokkan data yang dimuat didalamnya dengan yang ada pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 saja tetapi juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961.



Kegiatan pendaftaran tanah dimaksud baik pada kegiatan pendaftaran untuk pertama kali maupun kegiatan pemeliharaan data jika terjadi perubahan data yuridis dan atau data fisik.

Apabila telah terjadi dan dicatat perubahan data fisik dan atau data yuridisnya, sertifikat yang bersangkutan dengan persyaratan yang disebut dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tetap merupakan alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat mengenal lembaga yang disebut "RECHTSVERWERKING" yaitu lampaunya waktu sebagai sebab pemilik tanah kehilangan hak atas tanah miliknya kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang cukup lama dibiarkan olehnya dikuasai pihak lain yang memperolehnya dengan etikad baik tanpa menuntutnya kembali (Boedi Haksono; 2004; 13).

Dengan menggunakan ketentuan lembaga "RECHTSVERWERKING" tersebut PP No. 24 tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) menentukan, bahwa :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan adanya ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah terlindungi dari akibat sistem publikasi negatif.

Keperentingan pihak yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan karena jangka waktu 5 tahun dipandang sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya baik langsung maupun melalui Pengadilan.

Sehubungan dengan hal tersebut apakah pihak lain selain yang sudah kehilangan haknya itu dapat menggugat pihak yang memperoleh tanah yang

bersangkutan sesudah lewat jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) tidak berlaku terhadap penguasaan tanah tersebut, tetapi hal itu tidak berarti bahwa penerima dan pemegang hak yang sudah bersertipikat itu tidak dilindungi oleh hukum yaitu apabila pemindahan haknya dilakukan dengan etikad baik sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan sertifikat yang merupakan alat pembuktian yang kuat yang sudah memenuhi persyaratan Pasal 32 ayat (1) dan diikuti dengan pendaftarannya.

Selain etikad baik mempunyai bobot penilaian yang tinggi dalam hukum, terutama dalam hukum adat yang merupakan dasar Hukum Tanah Nasional, penerima hak yang menguasai tanahnya masih selalu dapat mendalilkan berlakunya lembaga RECHTSVERWERKING yang sebagai lembaganya Hukum Adat masih tetap berlaku disamping Pasal 32 ayat (2).

Dalam kasus-kasus konkret sudah barang tentu hakim lah yang menimbang-nimbang dan menilai berat ringannya bobot kepentingan pihak-pihak yang berperkara sehingga terwujudnya kepastian hukum dan perlindungan hukum.

### **BAB III**

#### **KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, bahwa :

1. Kepastian hukum mengenai data fisik dan data yuridis dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta telah sesuai (95 %) dengan data yang ada di dalam Surat Ukur dan Buku Tanah dari sertifikat yang bersangkutan. Meskipun dalam pelaksanaannya masih ada (5 %) yang mengajukan keberatan/gugatan atas kebenaran data fisik dan atau data yuridis di dalam sertifikat hak milik atas tanah yang diberikan kepada pemegang hak milik sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2005 (selama jangka waktu 5 tahun).
2. Oleh karena kepastian hukum mengenai data fisik dan data yuridis dalam pelaksanaan pemberian sertifikat hak milik atas tanah di Kota Yogyakarta telah sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah dari sertifikat yang bersangkutan maka selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data tersebut harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan. Dengan demikian hal tersebut melandasi terwujudnya tujuan utama pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, khususnya pemegang hak milik atas tanah.

##### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat diberikan saran sebagai berikut, bahwa :

Agar terwujud kepastian hukum dan perlindungan hukum maka hak milik atas tanah khususnya wajib daftar haknya sehingga data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam Surat Ukur dan Buku Tanah.

Oleh karena data yang disajikan di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum maka pihak yang akan menggunakan sertipikat sebagai dasar melakukan perbuatan hukum dapat mencocokkan data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.



## DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Bactiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung.
- , 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Telaahan tentang Penjabaran Catur Tertib Pertanahan*, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1997, Alat-Alat Bukti Hak Menurut PP No. 24 Tahun 1997 (Makalah seminar Nasional "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak yang Terkait) diselenggarakan Fakultas Hukum UGM dan Badan Pertanahan Nasional, tgl 13 September 1997.
- , 2003, *Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya* Djambatan, Jakarta
- Herman Hermit; 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah d Indonesia*, Penerbit Arkola, Surabaya.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, J Jakarta.
- Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian dan Survey*, Penerbit LP3ES.
- Maria SW Sumardjono; 1997, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah* (Makalah Seminar Nasional "Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah") diselenggarakan FH-UGM dan BPN, tanggal 13 September 1997.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta.
- Rony Hanitijo Soemitro; 1988, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimitri*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soejono Soekamto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1995, *Metodelogi Research*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.



## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997*.